

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

### DETALJREGULERING FOR GRINDERMOEN NÆRINGSOMRÅDE MED VEGADKOMSTER

#### GRUE KOMMUNE

Plan-id 2020002

Planen er datert: 30.08.2022 revidert .....  
Bestemmelsene er datert: 30.08.2022, revidert:.....

Planen og bestemmelsene er vedtatt av Grue kommunestyre  
i sak nr. .... den.....

-----  
ordfører

*I hele planområdet gjelder denne bestemmelsen:*

*Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.*

#### **1 GENERELT**

- 1.1** Formålet med planen er etablering av ny næringsvirksomhet på Grinder i samsvar med Grues kommuneplan.
- 1.2** Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og bygningsloven med forskrifter, Forurensningsloven med forskrifter, evt. annet relevant lovverk og vedtekter for Grue kommune.
- 1.3** I planen er det regulert områder for følgende formål:
- Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1):**
    - Næringsbebyggelse, NÆ1-7 (1300)
  - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2):**
    - Kjøreveg, KV1-KV11 – o\_/offentlig og f\_/privat (2011)
    - Gang- og sykkelveg, GS1-GS2 – o\_/offentlig (2015)
    - Annen veggrunn-grøntareal (2019)
    - Bane-kryssningsspor, BAN (2020)
  - Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3):**
    - Vegetasjonsskjerm, VS1-VS4 (3060)
- Hensynssoner (pbl § 12-6):**
- Sikringszone-Frisikt, (H140).

## **2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- 2.1** Innenfor planområdet må nødvendige tekniske anlegg etableres samtidig med utbygging og være på plass for de enkelte delfelt før det gis brukstillatelse for nye nærings- eller industribygninger/industribygg. Dette gjelder veganlegg for biltrafikk (KV) herunder også gang- og sykkelvegen (GS) langs Solørvegen, rv. 2 når krysset med KV3 etableres, anlegg for vann, avløp og overvannshåndtering (VAO), samt elektrisitetsforsyning. Ved eventuell tilknytning til jernbanen med kryssningsspor gjelder tilsvarende.
- 2.2** Det skal foreligge en vedtatt etappevis utbyggingsplan for de regulerte aktuelle vegene før noen tiltak i planområdet igangsettes. Det samme gjelder for VAO-anleggene, for disse må det foreligge en vedtatt rammeplan VAO som dekker hele planområdet før anlegg igangsettes.
- 2.3** Ved forberedelse av utbygging i hvert enkelt delfelt, skal det utarbeides byggeplaner for nødvendige veger og VAO-anlegg som dekker de enkelte delfeltene. Byggeplaner for veger og VAO-anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsetting av arbeider innen delfeltene.  
Byggeplaner for tiltak som berører riksveg skal følge vegvesenets håndbok N100 og godkjennes av Statens vegvesen før tiltak igangsettes.  
Alle tiltak som berører jernbanen skal være godkjent av jernbanemyndighetene før igangsetting.
- 2.4** Sandmovegens kryss med rv.2 må være utbedret og oppgradert før det belastes med trafikk i forbindelse med opparbeidelse og bruk av Grindermoen Næringsområde. Det samme gjelder nødvendig oppgradering av Sandmovegen.
- 2.5** Søndre del av KV2 fra Sandmovegen til felt NÆ1 som ikke inngår i planen forutsettes regulert før den bygges.
- 2.6** I feltene NÆ6 og NÆ7 tillates det jordbruksdrift iht. gitte dispensasjoner av henholdsvis 10.04.2019 og 16.04.2020 inntil det blir aktuelt å ta arealene der i bruk til utbyggingsformål/næringsområde. Feltene NÆ6 og NÆ7 forutsettes å representere utbyggingsens siste fase slik at arealene kan dyrkes så lenge som mulig.

## **3 FELLESBESTEMMELSER**

- 3.1** Kommunen skal ved sin behandling av søknader om tiltak påse at bebyggelse og anlegg får en god form og materialbehandling slik at området så langt mulig framstår med et helhetlig preg.
- 3.2** Kommunen kan kreve at det ved søknad om tiltak skal følge fasadeoppriss og snitt av bygninger og anlegg i egnet målestokk sammen med nærliggende eksisterende/planlagt bebyggelse.
- 3.3** Kommunen kan kreve at det ved søknad om byggetillatelse framlegges dokumentasjon på at lokale geotekniske forhold ved fundamentering m.v. er ivaretatt.
- 3.4** Det tillates utelagring av råstoff og ferdige produkter på de regulerte industri- og næringsarealene forutsatt at dette skjer i ryddige og sikre former innenfor de angitte byggegrensene.
- 3.5** Vann som kan være forurenset eller andre forurensede væsker, må ikke slippes i grunnen. Drivstoff, oljer og kjemikaler skal lagres på en slik måte at det ikke er fare lekkasjer.

## **4 BEBYGGELSE OG ANLEGG, NÆRINGSBEBYGGELSE, NÆ1-7 (pbl § 12-5 nr. 1)**

- 4.1** Bebyggelse og anlegg skal etableres innenfor grensene for reguleringsformålet og byggegrenser vist i reguleringsplanen.
- 4.2** Innenfor feltene NÆ1-7 tillates oppført bygninger og anlegg for næring i form av industri-, verksted-, håndverks- og lagervirksomhet samt lignende typer virksomheter med tilhørende anlegg. Kontorer i forbindelse med virksomhetene tillates. Det kan etableres lagerutsalg og annen forretningsdrift der denne er en underordnet og integrert del av virksomheten.

I et eller flere felt kan det tillates etablert solkraftverk bestående av bakkemonterte solcelleanlegg i kombinasjon. Slike anlegg skal prosjekteres av fagkyndige og søknad om tiltak av denne arten skal godkjennes av relevante fagmyndigheter, herunder også kommunens bygningsmyndighet før etablering.

Det tillates også etablert fjernvarmeanlegg innenfor området enten som frittstående anlegg av felles karakter eller som en integrert del av en bedrift. Det kan videre tillates nettstasjoner, VAO-anlegg o.l. både beregnet på bedriften(e) innen vedkommende felt eller for flere felt i fellesanlegg.

- 4.3** Maksimum tillatt bebygd areal %-BYA=95 % av netto tomt (jfr. veileder T-1459: "Grad av utnyttning"). I BYA inngår alt bebygd areal inkl. lagerareal, manøvreringsareal, parkering m.v. Bebyggelsen kan i feltene NÆ1-7 oppføres med en maksimal gesims- og mønehøyde på inntil 20 meter, men det kan tillates høyder på inntil 40 m for spesielle konstruksjoner (f.eks. pipe knyttet til varmeanlegg). Høydene regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.
- 4.4** Ved søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse innen et felt skal det foreligge situasjonsplan i egnet målestokk for hele det aktuelle feltet. Planen skal redegjøre for utførelse og plassering av alle bygninger og anlegg, adkomst/avkjørsel, parkering, utendørs lagerarealer, vegetasjon, m.v. Det skal videre framlegges for godkjenning en detaljert plan for VAO-anlegg for hele det aktuelle feltet. Denne detaljerte VAO-planen skal være samordnet med vedtatt rammeplan VAO for hele næringsområdet.
- 4.5** Hver bedrift skal avsette tilstrekkelige manøvrerings- og parkeringsarealer for eget behov innenfor egen grunn. Det kan samarbeides om felles ordninger mellom bedrifter, men da må dette dokumenteres og godkjennes av kommunen.
- 4.6** Andelen grønt skal utgjøre min. 5% (prosentandel tilsådd/beplantet mark i forhold til bebygd/asfaltert/steinsatt grunn). Beplantingen skal ha innslag av høytvoksende trær, fortrinnsvis furu eller gran.
- 4.7** Ny bebyggelse og utearealer skal så langt mulig planlegges og etableres etter prinsippet om universell utforming.
- 4.8** Støy, støv og øvrige utslipp fra virksomheter i planområdet må til enhver tid ligge innenfor grenseverdier fastsatt av Miljødirektoratet, jf. forurensningsforskriftens kapittel 27 og tabell 3 i T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, eller senere vedtatte lover, forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende krav.

## **5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 2)**

- 5.1** Alle trafikkanlegg skal ligge innenfor de trafikkarealene som er vist i planen. Samtlige kjøreveger med tilhørende kryss skal tilrettelegges for modulvogntog med lengde inntil 25,25 meter og totalvekt inntil 60 tonn og ellers opparbeides som industriveger iht.

gjeldende kommunal vegnorm og etter byggeplaner godkjent av kommunen.

- 5.2** Kjøreveg o\_KV1 er en oppgradert anleggsveg og er i det alt vesentlige regulert slik den ligger i dag. o\_KV1 kan opprettholdes i tråd med planen og den kan forlenges med o\_KV4 og o\_KV5. Dersom o\_KV1 avløses av andre veger, dvs. o\_KV2, kan den opprettholdes eller nedlegges helt eller delvis, f.eks. benyttes som gang- og sykkelveg, alt etter behov.
- 5.3** Kjøreveg o\_KV2 er en sammenhengende veg langs jernbanen og et planlagt krysningsspor. Vegen kan fungere som kombinert industriveg og veg til bruk for jernbanen ved drift av krysningssporet. o\_KV2 kan utgå i sin helhet dersom jernbanen ikke gjennomfører sin plan om et krysningsspor på Grinder eller den av andre årsaker avløses av andre veger, dvs. o\_KV1/o\_KV4/o\_KV5.
- 5.4** Kjøreveg o\_KV3 er en hovedveg til Grindermoen Næringsområde slik den også følger av kommuneplanen. Forholdene ved tilknytningen til rv. 2 tilsier at krysset må suppleres med passeringslomme på vestsiden av rv. 2 for trafikk nordfra. Ved byggingen av krysset må fotgjenger- og sykkeltrafikken langs Solørvegen, rv. 2 sikres og de nye forbindelsene o\_GS1 og o\_GS2 være etablert når krysset ellers er ferdig.
- 5.5** Dersom bedrifter erverver flere felt eller det av andre årsaker viser seg at enkelte veglenker blir uhensiktsmessige eller overflødige, kan bygging av dem etter kommunens godkjenning utgå. Det må imidlertid ikke dermed oppstå situasjoner som er uheldige for helheten i trafikkbildet eller ved at andre bedrifter blir skadelidende.
- 5.6** Bane, felt BAN er et areal for krysningsspor som knyttes til Solørbanen. Det nye sporet med de tilhørende jernbanetekniske anleggene som kreves, skal etableres innenfor felt BAN.
- 5.7** Krysningssporet og alle tekniske anlegg som hører til, skal prosjekteres av fagkyndige og byggeplan skal godkjennes av jernbanemyndighetene.
- 5.8** Dersom krysningssporet ikke gjennomføres som planlagt, kan o\_KV2 legges på frigjort grunn, og feltene NÆ1, NÆ2, NÆ3 og NÆ6 utvides tilsvarende. Det samme gjelder i tilfelle o\_KV2 heller ikke anlegges. Sikkerhetssonen som kreves langs Solørbanen, kan uansett ikke berøres.

## **6 GRØNNSTRUKTUR, VS1-4, (pbl § 12-5 nr. 3)**

- 6.1** Grønnstrukturområdene, VS1-4 er vegetasjonsskjermer som ligger langs veg o\_KV3 og langs de vestre grensene av feltene NÆ4, NÆ5, NÆ7 og langs de nordre grense av feltene NÆ6 og NÆ7. De skal skjerme vegtrafikken langs o\_KV3 og bebyggelsen og virksomhetene i de nevnte feltene slik at det landskapsmessige inntrykket fra omgivelsene blir best mulig ivaretatt. Det forutsettes at de beplantes med stedegen vegetasjon og innslag av høytvoksende trær, fortrinnsvis furu eller gran.
- 6.2** Innenfor vegetasjonsskjermene langs feltene NÆ4, NÆ5, NÆ6 og NÆ7 kan det anlegges voller på inntil 4 meters høyde der dette anses gunstig av landskapsmessige hensyn. Vegetasjonen kan være som i pkt. 6.1, men det må sikres at gjeldende siktforhold blir oppnådd ved vegkryss og avkjørsler.

## **7 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)**

### **7.1 Sikringszone-Frisikt (H140)**

Frisiktsoner skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktsonene skal det ikke være

sikthindrende elementer (vegetasjon, gjerder, murer o.l.) høyere enn 50 cm over tilstøtende vegers kjørebaneivå.